

Fragen des Akteneinsichtsrechts ins Grundbuch

Nicht selten erhoffen sich Anspruchsteller gegenüber Grundstückseigentümern nähere Informationen durch eine Grundbucheinsicht, nicht immer aber bekommen sie tatsächlich Einsicht ins Grundbuch.

Tatsächlich verbergen sich im Grundbuch weit mehr Informationen, als mancher vermutet. Denn das Grundbuch besteht nicht nur aus dem eigentlichen Grundbuchblatt, sondern auch aus den sogenannten Grundakten, in denen Schriften zu jedem Grundbuchblatt gesammelt werden, das heißt, sämtliche anfallenden Schriftstücke geordnet nach dem Tag des Eingangs. Es finden sich somit in den Grundakten nicht nur jeder Antrag, jede Bewilligung, jede notarielle Urkunde, sondern auch sämtlicher Schriftverkehr des bzw. mit dem Grundbuchamt und entsprechende Verfügungen des Grundbuchamtes.

Somit sind aus den Grundakten alle erfolgten Eintragungen nachvollziehbar. Darüber hinaus sind anhand der Grundakten auch Vorgänge nachvollziehbar, die allein aus dem Grundbuchblatt nicht ersichtlich sind, insbesondere die Ablehnung von Eintragungsanträgen jeglicher Art oder auch Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes und schließlich Urkunden und Beschlüsse, auf denen bei Eintragungen Bezug genommen wird.

Selbst wenn maschinelle Grundbuchausdrucke vorliegen, so lassen sich in den Grundakten häufig für die Anspruchsverfolgung wichtige Informationen finden.

Einsicht in das Grundbuch bekommt, wer ein berechtigtes Interesse darlegt (§12 GBO), was sowohl für die Einsicht in die Grundbuchblätter als auch die Grundakten gilt. Sowohl das Ob als auch der Umfang des Akteneinsichtsrechts richten sich nach der rechtlichen Position und der Darlegung des berechtigten Interesses. Es gibt keine für jeden Antragsteller gleichen Anforderungen. Das Einsichtsrecht kann sich demgemäß auch nur auf bestimmte Eintragungen oder Abteilungen des Grundbuchs beziehen, auf die sich das berechnigte Interesse bezieht.

Ein berechtigtes Interesse des Antragstellers auf Akteneinsicht liegt vor, wenn er ein zur Überzeugung des Grundbuchamtes verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse darlegen kann, wobei auch ein bloßes tatsächliches, insbesondere wirtschaftliches Interesse einen Anspruch auf Grundbucheinsicht begründen kann (*KG Berlin, Beschluss vom 20.01.2004, I W 294/03*). Mit der Einrichtung des Grundbuches wird der Zweck verfolgt, das Grundeigentum und die an diesem bestehenden Rechte zu registrieren und die in Bezug auf ein Grundstück bestehenden Rechtsverhältnisse zu publizieren, so dass nicht in erster Linie ein Geheimnisschutz bezweckt wird.

Es genügt allerdings nicht jedes beliebige Interesse des Antragstellers, die Verfolgung unbefugter Zwecke oder reine Neugier müssen ausgeschlossen werden, so dass insbesondere der Umfang der begehrten Akteneinsicht an diesem Maßstab geprüft wird.

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Dies bedeutet konkret, dass ein gesetzlicher Erbe des Grundstückseigentümers allein aus dieser nachgewiesenen Stellung ein berechtigtes Interesse an Grundbucheinsicht hat (*KG Berlin, Beschluss vom 20.01.2004, 1 W 294/03*), wie natürlich zum Beispiel auch dinglich Berechtigte z.B. aus einer eingetragenen Grunddienstbarkeit oder Hypothek.

Anders ist dies zu beurteilen beim Einsichtsverlangen eines (nicht grundbuchlich gesicherten) Gläubigers des Eigentümers, der durch konkreten und nachvollziehbaren Vortrag zu den näheren Umständen der Forderung gegenüber dem Grundstückseigentümer ein berechtigtes Interesse umfassender darzulegen hat (*KG Berlin, Beschluss vom 20.03.2001, 1 W 9339/00*).

Ein privates berechtigtes Interesse haben nach vorstehenden Maßgaben beispielsweise:

- jeder Berechtigte eines eingetragenen oder nicht eingetragenen Rechts am Grundstück oder an einem Grundstücksrecht (z.B. Pfändungsgläubiger, Berechtigter aus Grunddienstbarkeit)
- derjenige, dem ein Anspruch auf Übertragung des Eigentums oder Einräumung eines sonstigen Grundstücksrechtes zusteht; hierzu bedarf es dann in der Regel der Vorlage einer vertraglichen Vereinbarung.
Bloßen Kaufinteressenten oder auch denjenigen, die noch mit dem Eigentümer über einen Kauf verhandeln, wird das berechtigte Interesse abgesprochen werden müssen. Diesen steht es frei, zur Überprüfung der Grundbuchlage sich eine Vollmacht vom Eigentümer geben zu lassen oder einen Grundbuchauszug aushändigen zu lassen.
- Gläubiger des Eigentümers oder eines eingetragenen Berechtigten, aber auch derjenige, der die Einräumung eines Kredits erst beabsichtigt.

Eingeschränkter und differenzierter sind folgende Fälle zu betrachten:

- Ein vom Eigentümer beauftragter Immobilienmakler kann grundsätzlich nur mit dessen Vollmacht Einsicht in das Grundbuch nehmen, ein eigenes Einsichtsrecht steht ihm grundsätzlich nicht zu. Er kann aber beispielsweise ein berechtigtes eigenes Interesse haben um festzustellen, ob ein von ihm vermittelter Kaufvertrag zur Eigentumseintragung geführt hat oder auch, um bei Unkenntnis vom Kaufpreis diesen zur Berechnung der ihm zustehenden Provision zu erfahren.
- Unter Umständen kann ein Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran haben, die für alle übrigen Miteigentumsanteile angelegten Wohnungsgrundbuchblätter einzusehen.
- Auch ein Mieter und sogar ein (ernsthafter) Mietinteressent kann unter Umständen ein sachliches und damit berechtigtes Interesse an der Einsicht des Grundbuchblattes des Vermieters haben.

Neben den vorgenannten privaten Interessen kann unter Umständen auch ein öffentliches Interesse zur Grundbucheinsicht berechtigen.

Schon des Öfteren beschäftigten Fälle der von Seiten der Presse beabsichtigten Grundbucheinsicht die Gerichte. Erst unlängst hat der BGH der Herausgeberin eines Nachrichtenmagazins ein umfassendes Einsichtsrecht in den gesamten Inhalt des Grundbuches zugesprochen und sich dabei auf den Schutzbereich des Grundrechts der Pressefreiheit (Artikel 5 Abs. 1 Satz 2 GG) bezogen (**BGH, Beschluss vom 17.08.2011, V ZB 47/11**). Nach den obersten Bundesrichtern ist das Informationsanliegen der Presse nicht inhaltlich zu bewerten, sondern lediglich zu prüfen, ob das Rechercheinteresse in einem konkreten Bezug zu dem betreffenden Grundstück steht und insofern ein schutzwürdiges Informationsinteresse gegeben ist. Des weiteren muss eine für den Fall der Bestätigung der Vermutung der Presse publizistisch geeignete Informationen zu erwarten sein.

Gerade bei Politikern und bekannten Persönlichkeiten der Zeitgeschichte und des öffentlichen Lebens kann daher das Akteneinsichtsrecht der Presse in Grundbuchakten unter Umständen sehr weit gehen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass Notare (und ebenso ausgewiesene von ihnen beauftragte Personen), öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, dinglich Berechtigte am belasteten Grundstück (diese sind ja aus dem Grundbuch ersichtlich) und Beauftragte inländischer öffentlicher Behörden befugt sind, in das Grundbuch einzusehen und eine Abschrift zu verlangen, ohne dass es der Darlegung eines berechtigten Interesses bedarf (§ 43 Grundbuchverordnung – GBV).

Soweit das Recht auf Einsicht des Grundbuches und der Grundakten geht, kann der Berechtigte auch eine Abschrift dieser Unterlagen verlangen (§ 12 Abs. 2 GBO, § 46 Abs. 3 GBV), und zwar als beglaubigte oder unbeglaubigte Abschrift.

Das Recht auf Akteneinsicht schließt des weiteren die Befugnis ein, sich Aufzeichnungen oder Abschriften aus den Akten zu fertigen, wobei der Einsichtnehmende nicht auf handschriftliche Notizen verwiesen werden kann.

Gerichte haben bereits für zulässig erachtet, dass auch moderne Reproduktionsgeräte, wie eine digitale Filmkamera zur Wahrnehmung des Rechtes auf Einsicht in das Grundbuch verwendet werden können (z.B. **OLG Schleswig, Beschluss vom 30.10.2009, 12 VA 6/08**), auch dann, wenn eine Ablichtung des auf dem Bildschirm der Grundbucheinsichtsstelle wiedergegebenen – maschinellen – Grundbuchinhalts angefertigt wird (**KG Berlin Beschluss vom 30.11.2010, 1 W 114/10**).

Der Anspruch des Einsichtnehmenden, eigene Abschriften des eingesehenen Grundbuchinhalts zu fertigen, besteht unabhängig von dem Recht, die Fertigung von Abschriften bzw. bei maschineller Führung des Grundbuches von Ausdrucken zu verlangen.

Es empfiehlt sich, beim Antrag auf Grundbucheinsicht zugleich möglichst klare und nachvollziehbare Ausführungen zum Grund der beantragten Akteneinsicht ins Grundbuch zu machen und dies anhand hierfür geeigneter Dokumente nachzuweisen, um insbesondere unnötige Verzögerungen oder Ablehnungen zu vermeiden.

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Umstritten ist schließlich, ob vor der Entscheidung über die Gewährung von Grundbucheinsicht für einen anderen als den Eigentümer dieser vorher anzuhören ist. Von der bislang herrschenden Auffassung wird dies verneint, was nicht unbedenklich ist, da so derjenige vom Verfahren ausgeschlossen wird, um dessen Belange es eigentlich geht.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **08.03.2012**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.